

## Zmluva o nájme č. 38/2012/FN

Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra  
so sídlom: Nitra, Špitálska 6  
zastúpený: MUDr. Jozefom Valockým, riaditeľom  
IČO: 17336007  
DIČ: 2021205197  
IČDPH: SK2021205197  
bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. účtu 7000280649/8180  
zriaďovacia listina MZ SR č. 11165-2/2006-SP zo dňa 29.3.2006  
/“ďalej len prenajíateľ“/

**a**

**Nájomca:** BANK PRO SOFT s.r.o.  
so sídlom: Tomášikova 30, 821 02 Bratislava  
zastúpený: Ing. Peter Slobodník, konateľ  
IČ DPH: Sk 2020236889  
bankové spojenie: Tatra Banka Bratislava a. s., č. účtu 2628736833/1100  
reg. na Obchodnom registri OS Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 24673/B  
/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na zák.č. 278/1993 Z.z. v platnom znení o správe majetku štátu, nájomnú zmluvu v nižšie uvedenom znení.

### Čl. I

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí stavby vedenej na Správe katastra Nitra v LV č. 425 ako stavba kuchyňa, pracovňa na parc. č. 4543, a to kanceláriu o výmere 32,12 m<sup>2</sup> (miestnosť č.9) a súčasne poskytuje do užívania pomernú časť spoločných a sociálnych priestorov o výmere 8,41 m<sup>2</sup> /Príl. č. 1/.
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na zriadenie kancelárskych priestorov pre potreby vykonávania jeho podnikateľskej činnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

### Čl. II

#### Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú odo dňa nasledujúceho po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv, a to do nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme, ktorá bude ako výsledok ponukového konania zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.

### Čl. III Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za nebytové priestory vo výmere 32,12m<sup>2</sup> je stanovené vo výške 59,794 €/m<sup>2</sup>/rok a za užívanie spoločných a sociálnych priestorov vo výmere 8,41 m<sup>2</sup> vo výške 29,895 €/m<sup>2</sup>/rok.

Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, a to na základe písomnej dohody zmluvných strán.

2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu:

- dodávka tepla a teplej vody
- vodné a stočné
- odvoz komunálneho odpadu
- upratovanie spoločných priestorov
- dodávka elektrickej energie
- prenájom telefónnej klapky 689, 968
- stráženie objektu

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného za nebytové priestory a zálohovú platbu na prevádzkové náklady celkom ročne vo výške 3.480,12 € bez DPH, teda **321,20 € mesačne bez DPH a výšku prípadných uskutočnených telefónnych hovorov fakturovaných štvrťročne**, pričom výška DPH bude fakturovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia daňového dokladu, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/ na základe faktúry prenajímateľa. Nájomné a zálohová platba za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa .

4. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sú uvedené v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu môžu zahŕňať len priame náklady prenajímateľa na ich obstaranie, pričom prenajímateľ je povinný spôsob určenia ich výšky, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať nájomcovi. Určenie podielu nájomcu na úhrade prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenajímateľom, prípadne ich ďalšími užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za prevádzkové náklady

spojené s užívaním predmetu nájmu nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu nemôže byť kalkulovaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie týchto

prevádzkových nákladov nie je predmetom podnikania prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré prenajímateľ platí prvotným dodávateľom týchto služieb a to v súlade s touto zmluvou. V prípade, ak sa nájomca rozhodne zriadiť samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať cenu spotrebovaných médií podľa skutočnej spotreby. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Nájomca na samostatné odberné miesta uzatvorí samostatné zmluvy s dodávateľmi médií, ako to bude právne a technicky možné.

7. Celkové zúčtovanie za dodané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy (ceny), podľa ktorých boli úhrady za tieto náklady dohodnuté s tým, že zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca povinný zaplatiť podľa nového písomného rozpisu nájomného a záloh prevádzkových nákladov prenajímateľa /bez písomného dodatku ku zmluve/. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle platných zákonných ustanovení (§3 nar. vl. SR č. 87/1995 v znení neskorších predpisov).

#### **Čl. IV Podnájom**

Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je táto zmluva neplatná.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajíateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad.
2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. V prípade prevádzkovej havárie na inžinierskych sieťach a v prípade prerušenia dodávky vody, energie a kúrenia nebude prenájomca zodpovedáť za ich náhradnú dodávku.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenájomcu /čl.5 bod 4 tejto zmluvy/.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je oprávnený na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. Odpisy technického zhodnotenia bude vykonávať nájomca, k čomu mu prenájomca udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nezvýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu. Prípadné stavebné úpravy sa nájomca zaväzuje vykonať na vlastné náklady len po predchádzajúcom súhlase prenájomcu. Opravy spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu vykoná prenájomca na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcu potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
6. V prípade havárie, resp. Jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenájomcu prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine apod./.
7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenájomcu umožní vstup určeným zamestnancom prenájomcu do prenajatých nebytových priestorov.
8. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
9. Za škodu v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach prenájomcu spôsobenú zavinením nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody sa zaväzuje nahradiť do 30 dní od ich vzniku.

10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku, odovzdať v zapečatenej obálke prenajímateľovi náhradný kľúč od prenajatých priestorov, a to výlučne za účelom použitia v prípade vzniknutej alebo bezprostredne hroziacej havárie. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.

## **Čl. VI Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, a to z nasledovných dôvodov:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj na predmete nájmu.Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu i z dôvodu, že nehnuteľnosť bude potrebovať na výkon svojej činnosti.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu,
  - b) predmet nájmu sa stane nespôsobilý bez zavinenia nájomcu na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca a prenajímateľ môžu ukončiť zmluvu aj písomnou dohodou.
5. Výpovedná lehota je jeden mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## **Čl. VII.**

1. Právne vzťahy zmluvných strán založené zmluvou a v zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými Dodatkami zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 2 (slovom: dvoch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky ich ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, v celom rozsahu im porozumeli a súhlasia s nimi, na dôkaz čoho oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Nitra, 28.09.2012

Bratislava,

Prenajímateľ:  
Fakultná nemocnica Nitra  
MUDr. Jozef Valocký

Nájomca:  
BANK PRO SOFT s.r.o.  
Ing. Peter Slobodník

Plán miestností

Príl. 1

Príl.č. 2  
ku Zmluve o nájme č. 38/2012/FN

**Rozpis nájomného a zálohových platieb za služby**

**I. Výška nájomného za nebytové priestory**

- Kancelária (miestnosť č.9) o výmere 32,12 m<sup>2</sup> x 59,794 €/m<sup>2</sup>/rok = 1.920,58 €
- Pomerná časť spoločných a sociálnych priestorov o výmere 8,41 m<sup>2</sup> x 29,895 €/m<sup>2</sup>/rok = 251,42 €

**ročne 2.172,00 €**

**mesačne 181,00 €**

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

**2. Platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:**

|   | ročne v € | mesačne v € |
|---|-----------|-------------|
| a) dodávka tepla  | 798,84    | 66,57       |
| b) dodávka TUV  | 114,36    | 9,53        |
| c) dodávka STV  | 24,00     | 2,00        |
| d) stočné, zrážk.vody   | 39,60     | 3,30        |
| e) dodávka elektrickej energie  | 480,00    | 40,00       |
| f) stráženie objektu  | 30,84     | 2,57        |
| g) používanie 2 telef. klapiek /stály poplatok/<br>(+ skutočné telefonické hovory fakturované štvrťročne) | 86,88     | 7,24        |
| h) odvoz komunálneho odpadu   | 21,00     | 1,75        |

